



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU  
TERMOEXPERT SPÓŁKA AKCYJNA**

z działalności za okres  
od 01.01.2014 do 31.12.2014

Kędzierzyn-Koźle 12.05.2015 r.



Spis treści	Numer strony
Spis treści.	2
Dane teleadresowe Spółki	3
Czas trwania Spółki.	3
Forma prawna Spółki.	3
Przedmiot działalności Spółki.	3
Doradztwo techniczne.	3
Doradztwo finansowe.	4
Generalne wykonawstwo - nadzór.	4
Kapitał zakładowy Spółki.	4
Organy i sposób reprezentacji Spółki.	5
Istotne wydarzenia.	5
Komentarz Zarządu Spółki.	5-6
Struktura przychodów Spółki.	6
Wybrane dane finansowe.	7
Zamierzenia inwestycyjne.	8
Istotne czynniki dla rozwoju Spółki.	8
Zmiany w składzie Zarządu Spółki.	8
Zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki.	8
Sprawy sądowe.	9
Rezerwy.	9
Nakłady inwestycyjne.	9
Ryzyko związane z płynnością.	9
Finansowanie zewnętrzne Spółki.	9
Udzielone pożyczki.	10
Ryzyko walutowe.	10
Wybrane umowy - kontrakty.	10



## Termoexpert SA

Sprawozdanie Zarządu z działalności za okres 01.01.2014 r. - 31.12.2014 r.

### DANE TELEADRESOWE SPÓŁKI

Firma:	Termoexpert Spółka Akcyjna
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Kędzierzyn-Koźle
Adres:	ul. Broniewskiego 15, 47-225 Kędzierzyn-Koźle
Telefon:	+48 77 483 66 72
Faks:	+48 77 483 65 89
Adres poczty elektronicznej:	<a href="mailto:biuro@termoexpert.com.pl">biuro@termoexpert.com.pl</a>
Strona internetowa:	<a href="http://www.termoexpert.com.pl">www.termoexpert.com.pl</a>
NIP:	7491979326
Regon:	160021305
Sąd rejestrowy:	Sąd Rejonowy w Opolu, VIII Wydział Gospodarczy KRS
KRS:	0000371735

### CZAS TRWANIA SPÓŁKI

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

### FORMA PRAWNA SPÓŁKI

Spółka powstała 09 marca 2005 roku. Umowę Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spisano w formie Aktu Notarialnego sporządzonego przez Notariusz Ewę Świętek prowadzącą Kancelarię Notarialną w Opolu, REP. A NR 1034/05. Spółka rozpoczęła swoją działalność pod nazwą Termoexpert Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. W dniu 14 kwietnia 2005 roku, Spółka została zarejestrowana w Sądzie Rejonowym w Opolu VIII Wydział Gospodarczy, Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000232511. W dniu 9 listopada 2010 roku w Sądzie Rejonowym w Opolu VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrowane zostało przekształcenie Spółki w Spółkę Akcyjną. Spółka Akcyjna została zarejestrowana w Sądzie Rejonowym w Opolu VIII Wydział Gospodarczy, Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000371735.

### PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest przygotowywanie i przeprowadzanie kompleksowych programów optymalizacji energetycznej obiektów budowlanych. Zakres działalności firmy Termoexpert SA łączy model działalności firmy doradczej, wykonującej na zlecenie klientów dokumentację związaną z projektami termomodernizacyjnymi (audyty energetyczne, projekty techniczne) oraz model działalności pośrednika kredytowego, który na bazie współpracy z bankami jest w stanie opracować formalnie i merytorycznie aplikacje i wnioski do instytucji finansujących, oraz firmy świadczącej usługi Nadzoru Budowlanego lub Generalnego Wykonawcy.

Doradztwo techniczne.

Każdy budynek jest inny i wymaga indywidualnego podejścia. Spółka w zakresie swojej działalności świadczy usługi doradztwa technicznego obejmującego dobór rozwiązań technicznych, zastosowanie których umożliwi optymalizację zapotrzebowania i zużycia energii, a co za tym idzie zminimalizowania kosztów ogrzewania i podgrzania centralnej wody użytkowej. W celu właściwego doboru rozwiązań technicznych analizujemy źródła zasilania oraz parametry dostawy przez dostawców zewnętrznych energii do budynku. W zależności od potrzeb naszych klientów wykonujemy pełną dokumentację techniczną w tym audyty energetyczne i remontowe.



**Doradztwo finansowe.**

Spółka prowadzi ciągły monitoring potencjalnych źródeł finansowania działań proekologicznych i energooszczędnych. W ramach montażu finansowego planowanej modernizacji Spółka określa wysokości niezbędnych nakładów finansowych, ustala zdolność kredytową inwestora oraz dobiera najkorzystniejszą formę finansowania (kredyty remontowe, kredyty termomodernizacyjne z premią BGK, pożyczki WFOŚ, finansowanie w formule ESCO, itp.).

**Generalne wykonawstwo – nadzór.**

W toku prac budowlanych Spółka pełni funkcję inwestora zastępczego, doradza inwestorowi przy wyborze odpowiednich wykonawców prac i dostawców materiałów o odpowiednim standardzie. Świadczy usługi nadzoru budowlanego, lub bezpośrednio realizuje inwestycję na zasadzie Generalnego Wykonawcy.

**KAPITAŁ ZAKŁADOWY SPÓŁKI**

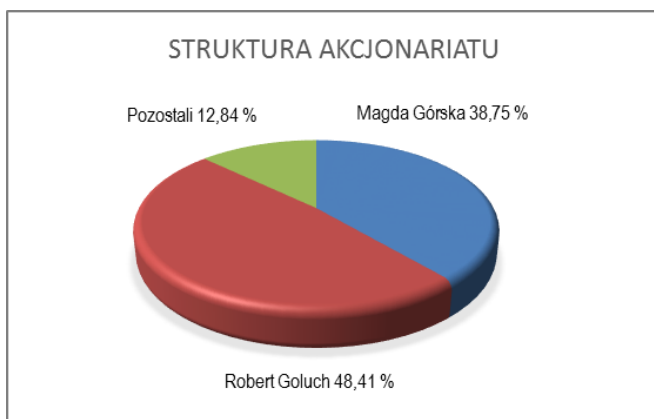
Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania kapitał zakładowy Spółki wynosi 103.534,20 zł i dzieli się na:

- ✓ 1.003.000 akcji zwykłych na okaziciela serii A, o wartości nominalnej 0,10 zł każda,
- ✓ 32.342 akcji zwykłych na okaziciela serii B, o wartości nominalnej 0,10 zł każda.

Udziały w kapitale zakładowym Spółki pokryte zostały wpłatami gotówkowymi.

**Struktura akcjonariatu na dzień 31.12.2014 r.**

Akcjonariusz	Ilość Akcji	% akcji	Liczba głosów	% głosów
Magda Górską	401.200	38,75%	401.200	38,75%
Robert Goluch	501.250	48,41%	501.250	48,41%
Pozostali	132.892	12,84%	132.892	12,84%
Razem	1.035.342	100,00%	1.035.342	100.00 %



**ORGANY I SPOSÓB REPREZENTACJI SPÓŁKI**

Organami Spółki zgodnie ze Statutem, są Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza, Zarząd. Organem uprawnionym do reprezentacji Spółki jest Zarząd. Na dzień 31.12.2014 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Zarząd Spółki był jednoosobowy. Prezesem Zarządu był Robert Goluch.

**ZDARZENIA WPŁYWAJĄCE W ISTOTNY SPOSÓB NA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI**

Termomodernizacja budynków jest nadal postrzegana jako jeden z najbardziej efektywnych sposobów oszczędzania energii. Najczęściej stosowane źródła finansowania termomodernizacji to kredyty z premią z BGK oraz pożyczki z WFOŚ. Coraz częściej zdarzają się inwestorzy którzy ze względu na specyfikę i zakres planowanej optymalizacji poszukują alternatywnych rozwiązań. W 2014 roku Spółka prowadziła szereg rozmów z inwestorami zainteresowanymi finansowaniem termomodernizacji w formule partnerstwa publiczno-prywatnego oraz w formule ESCO.

W 2014 roku Spółka zakończyła realizację programu optymalizacji energetycznej zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej w Łazach, o realizacji której informowała w raporcie 8/2013. Ze względu na wykonanie termomodernizacji wszystkich budynków możliwe było przeprowadzenie modernizacji systemu ciepłowniczego, w tym systemu podgrzania ciepłej wody użytkowej. Na zmodernizowanych węzłach cieplnych zainstalowany został system zarządzania energią, który w znaczny sposób poprawia efektywność wykorzystania dostarczanego do budynków ciepła. Był to pierwszy zrealizowany przez Spółkę program o tak kompleksowym zakresie.

W drugiej połowie 2014 roku, zatwierdzone zostały ostateczne kształty Regionalnych Programów Operacyjnych Województw na lata 2014-2020. Szczególnie interesująca dla Spółki jest oś priorytetowa IV – Efektywność energetyczna, odnawialne źródła energii i gospodarka niskoemisyjna. W ramach w/w osi priorytetowej dofinansowanie będą mogły uzyskać przedsięwzięcia poprawiające efektywność energetyczną, również z zastosowaniem odnawialnych źródeł energii zarówno w mikro, małych i średnich przedsiębiorstwach jak i w infrastrukturze publicznej i mieszkaniowej. Preferowane będą działania o charakterze kompleksowym w tym z zastosowaniem systemów zarządzania energią.

**KOMENTARZ ZARZĄDU SPÓŁKI**

W ciągu ostatnich kilkunastu lat w Polsce dzięki realizacji takich działań jak przedsięwzięcia termomodernizacyjne wykonywane w ramach ustawy o wspieraniu przedsięwzięć termomodernizacyjnych i remontowych, modernizacji oświetlenia ulicznego oraz optymalizacji procesów przemysłowych dokonał się ogromny postęp w zakresie efektywności energetycznej. Nadal jednak olbrzymim potencjałem ograniczenia zużycia energii dysponuje budownictwo, które zużywa ponad 30% energii finalnej. Większość z 5,8 milionów polskich budynków (mieszkalnych i publicznych) ma dwu-trzykrotnie niższy standard energetyczny od obecnie obowiązujących w Polsce norm, i wielokrotnie niższy od standardów obowiązujących w krajach o zbliżonym klimacie jak Niemcy czy Szwecja. Z badań Krajowej Agencji Poszanowania Energii wynika, że średnio po przeprowadzeniu pełnej termomodernizacji budynku zapotrzebowanie na energię zmniejsza się o około 50%.

Poniższa tabela prezentuje przeciętne wskaźniki poprawy efektywności energetycznej w skutek realizacji przedsięwzięć termomodernizacyjnych budynków mieszkalnych.

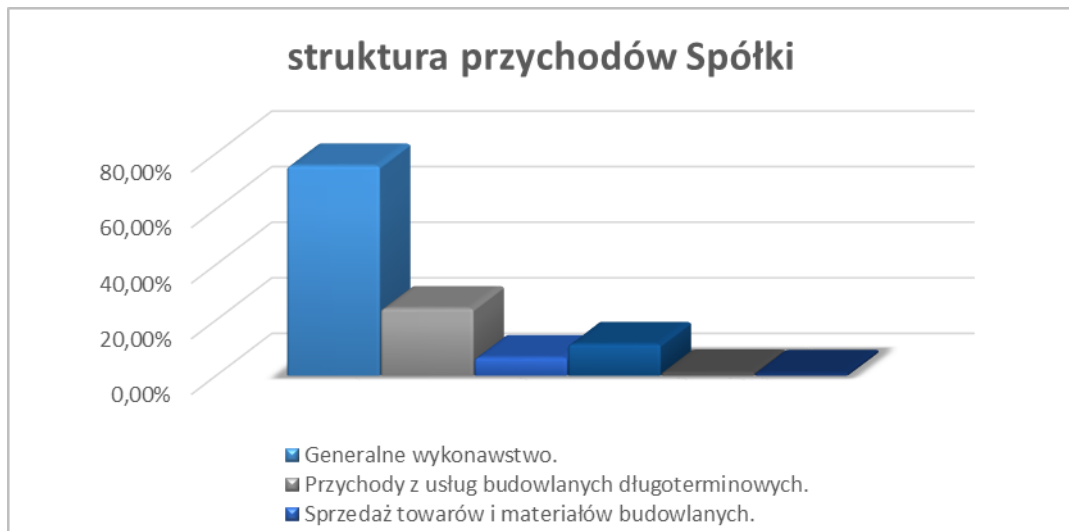
Zakres prac modernizacyjnych	% redukcji wskaźnika zapotrzebowania na ciepło			
	budynki w mieście		budynki na wsi	
	jednorodzinne	wielorodzinne	jednorodzinne	wielorodzinne
Ocieplenie ścian	15,90 %	36,10%	15,90%	40,40%
Wymiana stolarki okiennej	24,79%	11,70%	22,00%	13,30%
Termomodernizacja wraz z modernizacją systemów grzewczych	47,70%	59,60%	51,20%	69,50%



Termomodernizacja budynku w znacznym stopniu ogranicza straty ciepła przez przegrody, co zwiększa jego efektywność energetyczną. Programy optymalizacji energetycznej realizowane przez Spółkę, oprócz tradycyjnej termomodernizacji to również analiza sposobów wytwarzania, przesyłania i przekazywania energii do wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania i centralnej wody użytkowej oraz modernizacja źródeł ciepła i systemów ciepłowniczych.

W dzisiejszych czasach racjonalizowanie kosztów wymaga nowoczesnych rozwiązań, które obok ograniczania zużycia, umożliwiają odbiorcy aktywne planowanie i zarządzanie energią. Odbiorca końcowy, ograniczając się jedynie do termomodernizacji będzie zużywał mniej energii lecz płać będzie więcej. Termoexpert jako firma usługowa specjalizuje się w przygotowywaniu i przeprowadzaniu pełnych programów optymalizacji energetycznej wielorodzinnych budynków mieszkalnych. Podstawą takich programów jest rzetelne przeanalizowanie kosztów i korzyści wynikających z planowanych prac modernizacyjnych, których realizacja poparta jest szeregiem dogłębnych analiz, określających zakres modernizacji oraz parametry techniczne i ekonomiczne. Przy czym zakres modernizacji nie ogranicza się jedynie do poprawy standardu energetycznego samych budynków. W ramach montażu finansowego Spółka dobiera optymalne źródła finansowania, w zależności od możliwości i potrzeb inwestora. Finansowanie programów Spółka prowadzi w oparciu o instytucje finansowe, z którymi jest związana długoterminowymi umowami. Prace remontowo modernizacyjne Spółka realizuje w oparciu o sprawdzonych partnerów, którymi są wyspecjalizowane w różnych branżach firmy remontowo-budowlane.

STRUKTURA PRZYCHODÓW SPÓŁKI	PLN	%
Generalne wykonawstwo.	3.437.470,55	55,57 %
Przychody z usług budowlanych długoterminowych.	1.500.000,00	24,25 %
Sprzedaż towarów i materiałów budowlanych.	409.235,20	6,62 %
Doradztwo techniczne, wnioski, audyty, projekty.	704.238,36	11,38 %
Pozostałe usługi finansowe.	72.865,10	1,18 %
Usługi najmu i inne.	62.505,34	1,00 %
<b>Razem</b>	<b>6.186.314,55</b>	

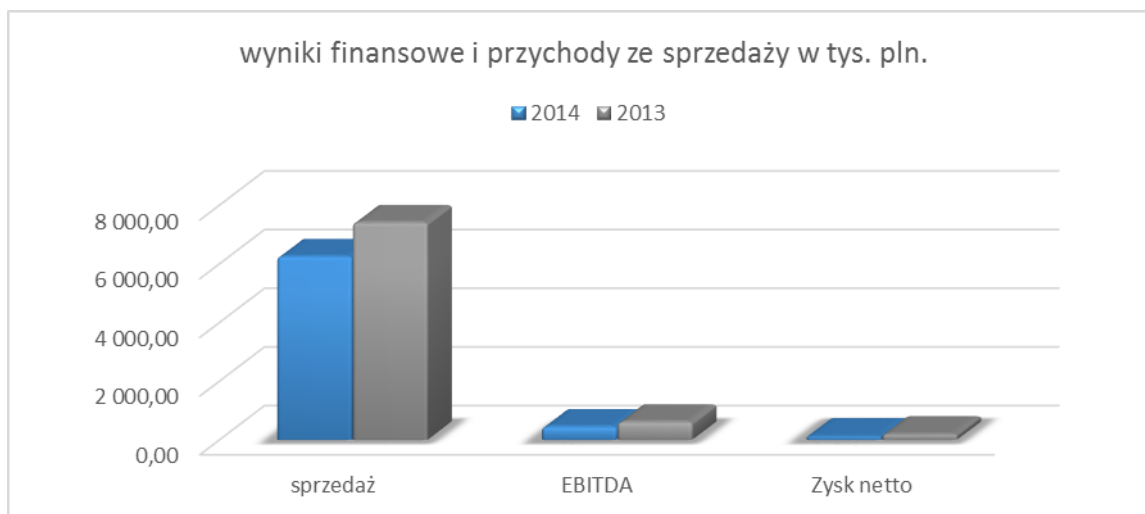


**WYBRANE DANE FINANSOWE**

Przedstawienie wybranych danych finansowych ujawnionych w rocznym sprawozdaniu finansowym oraz krótka informacja dotycząca czynników i zdarzeń, w tym o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na wyniki Spółki osiągnięte w okresie sprawozdawczym.

Treść	2014	2013	Zmiana %
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i usług.	6.255.135,91	7.414.343,09	- 16
Koszty działalności operacyjnej.	5.989.357,51	7.121.229,00	- 16
Amortyzacja.	204.195,03	210.676,36	- 3
Zysk ze sprzedaży.	265.778,40	293.114,09	- 9
Zysk na działalności operacyjnej.	248.307,62	407.388,74	- 39
EBITDA (zysk operacyjny + amortyzacja).	452.502,65	618.065,10	- 26
Zysk brutto (przed opodatkowaniem).	101.645,78	324.885,36	- 69
Aktywa razem.	4.774.541,48	3.975.363,36	+ 20
Aktywa trwałe.	1.714.266,36	1.773.139,28	- 3
Zobowiązania długoterminowe.	586.663,74	608.544,52	- 4
Zobowiązania krótkoterminowe.	1.417.373,61	597.439,58	+ 237
Kapitał własny.	1.519.237,13	1.445.799,45	+ 5
Kapitał zakładowy.	103.534,20	103.534,20	
Liczba akcji.	1.035.342	1.035.342	
Wartość księgowa na jedną akcję.	1,47	1,40	+ 5
Zysk na jedną akcję.	0,12	0,19	- 37

Spółka odnotowała przychody ze sprzedaży za 2014 rok, w wysokości 6.255 tys. zł. W stosunku do roku ubiegłego przychody były niższe o 1.159 tys. zł (16%). Spółka wypracowała zysk ze sprzedaży za 2014 rok, w wysokości 266 tys. zł. W stosunku do roku ubiegłego zysk był niższy o 27 tys. zł. Spółka odnotowała wzrost aktywów o kwotę 799 tys. zł. Aktywa trwałe zmniejszyły się o kwotę 59 tys. zł, natomiast aktywa obrotowe wzrosły o kwotę 858 tys. zł. Spadek wartości aktywów trwałych wynika głównie z ich umorzenia i zwrotu leasingodawcy samochodu, mimo przyjęcia nowego samochodu w leasing, wzrostu aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego i długoterminowych rozliczeń międzyokresowych. Wzrost aktywów obrotowych to głównie wzrost należności i inwestycji krótkoterminowych. Po stronie pasywów najwyższą dynamiką zmian charakteryzował się wzrost zobowiązań krótkoterminowych.



**ZAMIERZENIA INWESTYCYJNE**

Obecny stan wyposażenia technicznego Spółki jest satysfakcjonujący. W 2015 roku, planowana jest dalsza modernizacja siedziby Spółki. Planowane nakłady inwestycyjne finansowane będą przede wszystkim ze środków własnych, a więc z bieżącego zysku netto i amortyzacji oraz kredytów inwestycyjnych. Decyzje w tych sprawach będą przez Zarząd podejmowane na bieżąco.

**ISTOTNE CZYNNIKI ROZWOJU SPÓŁKI**

Ograniczone zasoby surowców energetycznych, wpływ emisji związanych z użytkowaniem energii na środowisko przyrodnicze, zdrowie i komfort życia obywateli, a także rosnące koszty wytwarzania i przesyłania, powodują wzrost zainteresowania problematyką racjonalizacji zużycia energii. Odzwierciedleniem tego są zmiany w przepisach wykazujące tendencję do coraz wyższych wymagań dotyczących ograniczania strat ciepła w budynkach.

Poniższa tabela prezentuje jak historycznie zmieniała się wielkość współczynnika przenikania ciepła U.

Okres obowiązywania	Dokument odniesienia	U <sub>max</sub> [W/(m <sup>2</sup> *K)]					
		Ściana zewnętrzna	Stropodach	Strop nad nieogrzewaną piwnicą	Strop pod poddaszem	Okna	Drzwi
1957-1964	PN-57/B-02405	1,16-1,42	0,87	1,16	1,04-1,16		
1964-1974	PN-64/B-03404	1,16-1,42	0,87	1,16	1,04-1,16		
1974-1982	PN-74/B-03404	1,16-1,42	0,70	1,16	0,93		
1982-1991	PN-82/B-02020	0,75	0,45	1,16	0,40	2,00-2,60	2,60
1991-2002	PN-91/B-02020	0,55-0,70	0,30	0,60	0,30	2,00-2,60	2,60
2002-2008	Dz. U. 2002 Nr 7 poz. 690	0,30-0,50	0,30	0,60	0,30	2,00-2,60	2,60
Od 2009	Dz. U. 2008 Nr 201 poz. 1238	0,30	0,25	0,45	0,25	1,70-1,80	2,60
<b>Od 01.01.2014</b>	<b>Dz. U. 2013 poz. 926</b>	<b>0,25</b>	<b>0,20</b>	<b>0,25</b>	<b>0,20</b>	<b>1,30-1,80</b>	<b>1,70</b>
<b>Od 01.01.2017</b>	<b>Dz. U. 2013 poz. 926</b>	<b>0,23</b>	<b>0,18</b>	<b>0,25</b>	<b>0,18</b>	<b>1,10-1,60</b>	<b>1,50</b>
<b>Od 01.01.2021</b>	<b>Dz. U. 2013 poz. 926</b>	<b>0,20</b>	<b>0,15</b>	<b>0,25</b>	<b>0,15</b>	<b>0,90-1,40</b>	<b>1,30</b>

Wysokie zużycie energii cieplnej w domach wybudowanych kilkadziesiąt lat temu, to zwykle efekt starych przepisów dotyczących efektywności energetycznej. Najgorzej sytuacja przedstawia się w budynkach powstałych w latach 70 i wcześniej. Brak odpowiedniej izolacji ścian, stropów i okien spowodował, że standard energetyczny tych budynków jest bardzo niski. Zużycie energii końcowej w domach jednorodzinnych wynosi obecnie ok. 120 kWh/m<sup>2</sup>/rok, przy czym domy powstałe przed 1966 rokiem zużywają do 350 kWh/m<sup>2</sup>/rok. Właściciele nieruchomości postrzegają koszty ogrzewania budynku i podgrzania centralnej wody użytkowej jako coraz bardziej istotne w całkowitych kosztach eksploatacyjnych. Dlatego też coraz częściej poszukują rozwiązań umożliwiających zwiększenie efektywności wykorzystania zużywanej energii. Można powiedzieć, że zapotrzebowanie na usługi jakie świadczy Spółka będzie rosło wprost proporcjonalnie do wzrostu cen energii i świadomości odbiorcy finalnego.

**ZMIANY W SKŁADZIE ZARZĄDU SPÓŁKI**

W 2014 roku nie było żadnych zmian w Zarządzie Spółki.

**ZMIANY W SKŁADZIE RADY NADZORCZEJ SPÓŁKI**

W 2014 roku nie było żadnych zmian w Radzie Nadzorczej Spółki.





**SPRAWY SĄDOWE**

W 2014 roku Spółka dochodziła na drodze sądowej należności od kontrahenta w kwocie około 5 tys. zł. Spółka nie uczestniczyła w innych sporach sądowych i administracyjnych.

**REZERWY**

W 2014 roku Spółka utworzyła rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego w wysokości 288.318,00 zł.

**NAKŁADY INWESTYCYJNE**

W 2014 roku Spółka poniosła nakłady inwestycyjne na zakup rzeczowych aktywów trwałych w wysokości 127 590,69 zł. oraz na modernizację siedziby firmy w wysokości 57.321,30 zł.

**RYZIKO ZWIĄZANE Z PŁYNNOŚCIĄ**

Dzięki elastycznemu zarządzaniu należnościami i zobowiązaniami oraz korzystaniu z zewnętrznych źródeł finansowania, takich jak kredyt inwestycyjny i kredyty w rachunku bieżącym Spółka nie ma żadnych problemów z płynnością finansową. Wszystkie zobowiązania regulowane są terminowo co wyróżnia Spółkę w branży budowlanej.

**FINANSOWANIE ZEWNĘTRZNE SPÓŁKI**

W roku 2014 Spółka korzystała/obsługiwała pięć kredytów i cztery umowy leasingowe.

Kredyt/Bank	Kwota kredytu	Kwota wykorzystania na dzień 31.12.14 r	Okres kredytowania
1. Kredyt w rachunku bieżącym - Getin Noble Bank SA	360.000,00	327.110,99	07.11.12 – 06.11.17
2. Kredyt obrotowy w rachunku kredytowym - Getin Noble Bank SA	600.000,00	493.332,84	02.04.12 – 01.04.27
3. Kredyt w rachunku bieżącym - Alior Bank SA	300.000,00	7.284,27	21.11.14 – 20.11.15
4. Kredyt obrotowy - Alior Bank SA	100.000,00	54.166,74	21.01.14 – 20.01.15
5. Kredyt obrotowy - Alior Bank SA	100.000,00	50.000,05	28.11.14 – 27.11.15

Numer umowy/leasingodawca	Data zawarcia umowy	Data zakończenia umowy	Zobowiązanie na dzień 31.12.2014 r
1. Toyota Leasing Umowa leasingu nr 23732014	20.05.2014	10.05.2019	95.183,09
2. Getin Leasing SA Umowa leasingu nr 133971/2012/OPER/CLSA,	26.09.2012	26.09.2017	26.150,05
3. Europejskim Funduszem Leasingowym SA Umowa leasingu nr 20656/OP/12	17.12.2012	17.12.2017	28.263,51
4. Europejskim Funduszem Leasingowym SA Umowa leasingu operacyjnego nr 20655/OP/12	17.12.2012	17.12.2017	28.263,51



#### UDZIELONE POŻYCZKI

Spółka w 2014 roku udzieliła pożyczki w wys. 30.000,00 zł. jednostce niepowiązanej.

#### RYZYKO WALUTOWE

Ze względu na specyfikę działalności Spółka nie jest narażona na ryzyko walutowe.

#### WYBRANE UMOWY - KONTRAKTY

Termomodernizacja szeregu wielorodzinnych budynków mieszkalnych w Żorach, Miasteczku Śląskim, Kędzierzynie-Koźlu, Prudniku, Opolu, Miasteczku Śląskim, Trzebnicy, Gliwicach. Opracowanie audytów energetycznych i projektów technicznych w zakresie optymalizacji energetycznej szeregu budynków.



Termoexpert SA  
Robert Goluch  
Prezes Zarządu

Prezes Zarządu – Robert Goluch  
Kędzierzyn-Koźle 12.05.2015 r.

